



Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 43 / Bedburg
7. Änderung - Gebiet im RLB-Gelände / Mobau Erft

Regelverfahren

Begründung
Stand: März 2018

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensverlauf.....	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	7
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)</i>	<i>7</i>
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
	<i>Artenschutzprüfung.....</i>	<i>8</i>
	<i>Eingriffsbilanzierung</i>	<i>8</i>
	<i>Immissionsschutz</i>	<i>9</i>
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO).....	9
6.1	Art & Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.2	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB	9
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	10
7	Ergebnis der Abwägung.....	11
8	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	11
8.1	Flächenbilanz.....	11
8.2	Kostenschätzung	12

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bedburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans 'Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg- Gebiet im RLB-Gelände / Mobau' beschlossen, um betrieblichen Veränderungen innerhalb des Gebietes städtebaulich Rechnung zu tragen. Die bis dato in der Adolf-Silverberg-Straße 41 angesiedelte Speditionsfirma verlässt das Gewerbegebiet. Das nun freiwerdende Gelände bietet dem bereits bestehenden Baustoffzentrum Mobau-Erft den dringend benötigten Erweiterungsspielraum. Dieser beabsichtigt seine Betriebsfläche Richtung Westen auszudehnen und das bestehende Gebäude als zusätzliche Lager- und Ausstellungsfläche zu nutzen. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche, welche derzeit die beiden Flächen trennt, in eine gewerbliche Fläche umgewandelt werden. Damit wird die Fläche in die Gesamtbetrachtung der Grundflächenzahl (GRZ) eingebunden, eine Verschlechterung der Bodensituation ist aber nicht zu erwarten.

Durch die avisierte Bauleitplanung kann ein Leerstand auf der Fläche der Spedition vermieden und der Firma Mobau für den Betrieb notwendige Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden. Somit wird das Unternehmen am Standort gesichert.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser aktuell ebenfalls eine Gewerbefläche darstellt. Für die Änderung der Straßenverkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche wird der Flächennutzungsplan korrigiert.

2 Verfahren

Für die vorgesehene Änderung der Nutzung und die Zusammenlegung der Grundstücke ist im festgelegten Geltungsbereich (siehe Planzeichnung) die Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „ehemaliges RLB-Gelände“ aus dem Jahr 1998 erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht bereits integriert. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG. „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

2.1 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg am 02.05.2017 gefasst.

In Sitzung vom 28.09.2017 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung am 28.09.2017 beschlossen wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 15.11.2017 bis zum 04.12.2017 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 07.11.2017 frühzeitig benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____. die abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____. den Entwurf zum Bebauungsplan gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage wurde ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 'Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg- Gebiet im RLB-Gelände / Mobau' der Stadt Bedburg wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____. beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am _____. vorgeprüft

und der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am _____. geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Bedburg in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan 'Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg- Gebiet im RLB-Gelände / Mobau' beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt im Stadtteil Erft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von rund 4,5 ha und umfasst in der Stadt Bedburg folgende Flurstücke:

Gemarkung Bedburg: Flur 1, Flurstück-Nr. 1579, 1536, 1539, 1540, 1535, 1671/1672, 1673 sowie 1675 tlw.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

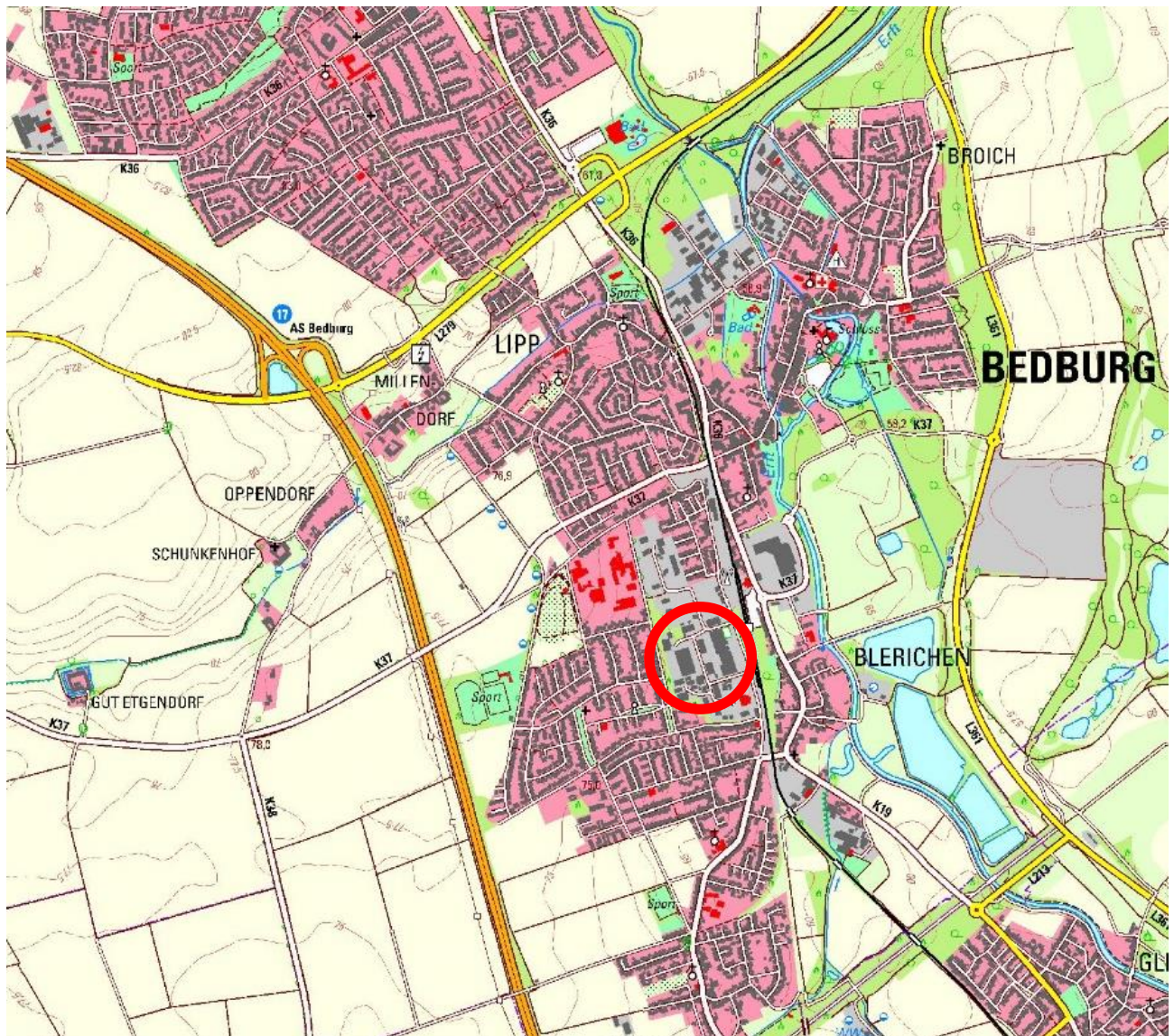


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©Land NRW (2017) ,dl-de/by-2-0,www.geoportal.nrw (DTK25); eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©Land NRW (2017)),dl-de/by-2-0,www.geoportal.nrw (DOP20); eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Bislang wurde das westlich gelegene Grundstück von einer Speditionsfirma genutzt. Diese verlässt das Gewerbegebiet. Das sich östlich befindliche Bauzentrum Mobau möchte die freiwerdende Fläche nutzen und seinen Betrieb erweitern. Bauliche Änderungen am Bestand sind nicht vorgesehen. Das Gebäude der Speditionsfirma wird künftig als Lager- und Ausstellungsflächen genutzt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Adolf-Silverberg-Straße sowie die gleichnamigen Stichstraßen südlich und nördlich angeschlossen. Diese Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und nicht Teil des Geltungsbereichs dieser Änderung. Das Wenden ist in den bestehenden Wendeanlagen möglich.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist innerhalb des Plangebietes durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Bedburg sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Bei der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 43 wird eine Verkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Den Grundsätzen und Zielen der Landes- sowie der Regionalplanung wird nicht widersprochen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der derzeit rechtsgültige FNP der Stadt Bedburg stammt aus dem Jahr 1980. Die letzte Änderung stammt hingegen aus dem Jahr 2014.¹ Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird als gewerbliche Fläche dargestellt (vgl. **Abb. 3**). An dieser Darstellung wird weiterhin festgehalten. Damit ist die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

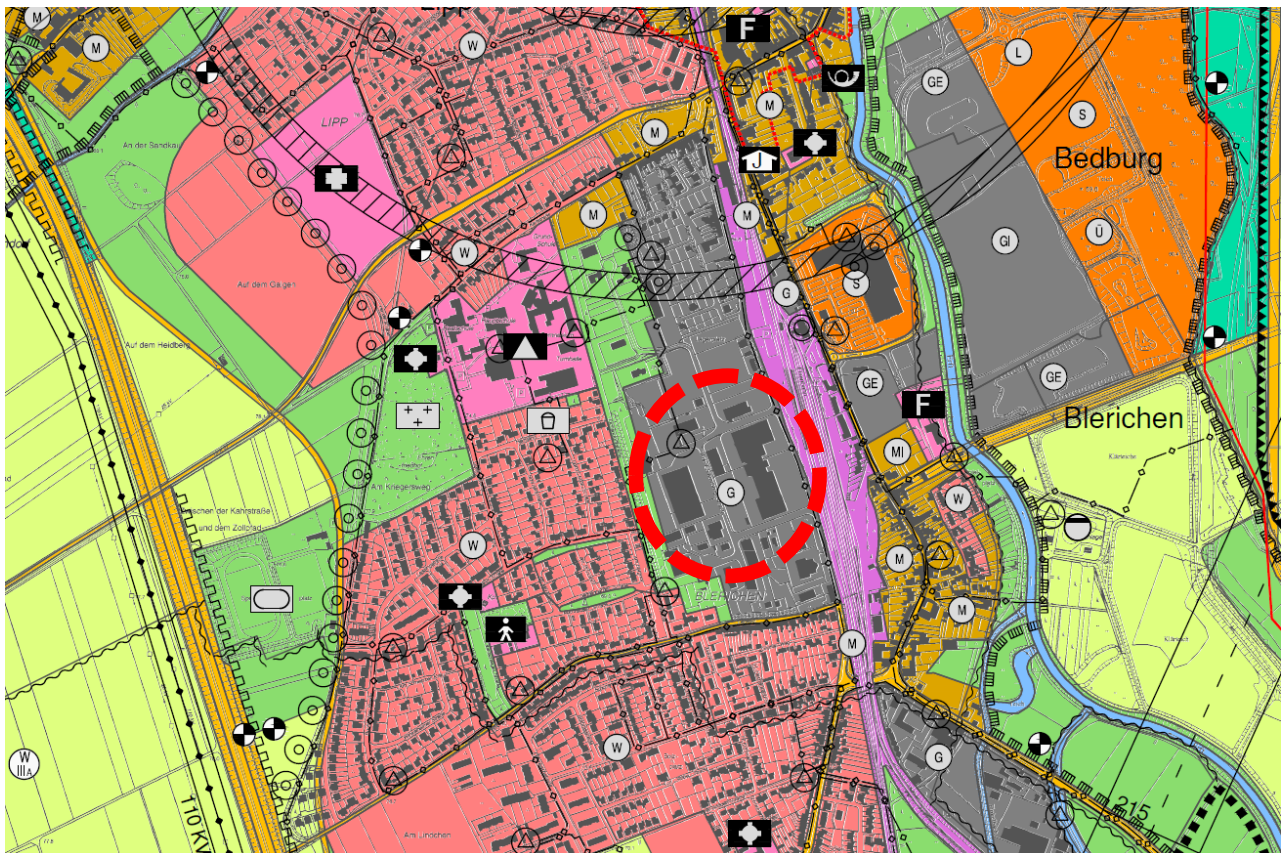


Abb. 3: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg
(Quelle: aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

¹ Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bedburg: 18. Dezember 2014

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung angefügt.

Artenschutzprüfung

Gemäß nordrhein-westfälischer Verwaltungsvorschrift zur ‚Anwendung der nationalen Vorschrift zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren‘ (VV-Artenschutz) ist eine eigenständige Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzprüfung² (ASP) kam zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) zu erwarten sind. Vielen planungsrelevanten Tierarten / -gruppen im Plangebiet sind wahrscheinlich keine faktischen Lebensraummöglichkeiten / Lebensstätten zuzuordnen, insbesondere bestimmten Vogelarten. Für zahlreiche örtliche potentielle planungsrelevante Arten besteht derzeit ein landesweit günstiger Erhaltungszustand. Die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist aufgrund gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gewährleistet. Analog hierzu ist aufgrund dem Vorhandensein gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes von über das Plangebiet hinausgehenden Populationen bzw. zusammenhängenden Lebensräumen auszugehen. Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtern würde, sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung essenzieller Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore ist schließlich ebenfalls nicht zu konstatieren.

Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung³ wurde nach dem LANUV-Verfahren ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW‘ (Stand: März 2008) durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entfällt ein Teil einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen dem GE 8 und dem GE 12. Insgesamt 1.083 m² der ursprünglichen Straßenverkehrsfläche werden als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Der Versiegelungsgrad von Verkehrsflächen liegt bei 100 %. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 zulässig, also eine Versiegelung von 80%. Von den 1.083 m² Verkehrsfläche ist im Zuge dieser Änderung noch 866,4 m² zu versiegelnde Fläche zulässig. Demnach ist der gesamte Geltungsbereich planungsrechtlich um 216,6 m² geringer versiegelt als im ursprünglichen Zustand.

Durch die geplante Änderung ergibt sich eine positive Bilanz für das gesamte Plangebiet, da nun für die betreffende Fläche keine Versiegelung von 100 %, sondern von 80 % zulässig ist. Somit verbleibt

² Artenschutzprüfung (ASP), ISU Bitburg, September 2017.

³ Umweltbericht, ISU Bitburg, März 2018.

kein Defizit durch die vorliegende Planung. Weitere grünordnerische Maßnahmen sind im Zuge der 7. Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen.

Immissionsschutz

Durch die Zuordnung der Straßenverkehrsfläche zum GE sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Der Bebauungsplan Nr. 43 setzt folgende maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel L_w (FBS) fest:

Teilgebiete	FBS tags (6 – 22 Uhr) dB(A)	FBS nachts (22 – 6 Uhr) dB(A)
GE 7	57	40
GE 8	60	45
GE 12	60	40

Tab. 1: Schalleistungspegel

(Quelle: Bebauungsplan Nr. 43/Bedburg – Planungsrechtliche Festsetzungen)

Diese bleiben unverändert.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1 Art & Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als Gewerbegebiet „GE“ bestehen (siehe hierzu Begründung und Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 43). Die Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 43 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde, wird im Zuge dieser Änderung ebenfalls als GE festgesetzt. Dies dient der Zusammenlegung der beiden Grundstücke für eine alleinige Nutzung als Baustoffzentrum. Die derzeitige öffentliche Straßenverkehrsfläche wird für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks nicht mehr benötigt und würde darüber hinaus den Betrieb des Baustoffzentrums stören. Die Straße wird daher zurückgebaut. Die Umwidmung in eine GE-Fläche führt darüber hinaus zu einer geringeren Versiegelung, da eine Verkehrsfläche zu 100% versiegelt wird, im GE können hingegen maximal 80% der Fläche versiegelt werden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die neue GE-Fläche je zur Hälfte dem GE 8 im westlichen Bereich und dem östlich gelegenen GE 12 zugeordnet (vgl. dazu die Planzeichnung). Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben in ihrer bisherigen Abgrenzung bestehen.

6.2 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein- Westfalen, Blatt L5104, weist für das Plangebietes sowie darüber hinaus (siehe Abb. 4) Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Diese Böden reagieren bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen. Dieser Teil des Plangebietes wird daher in der Planzeichnung durch eine Umgrenzung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

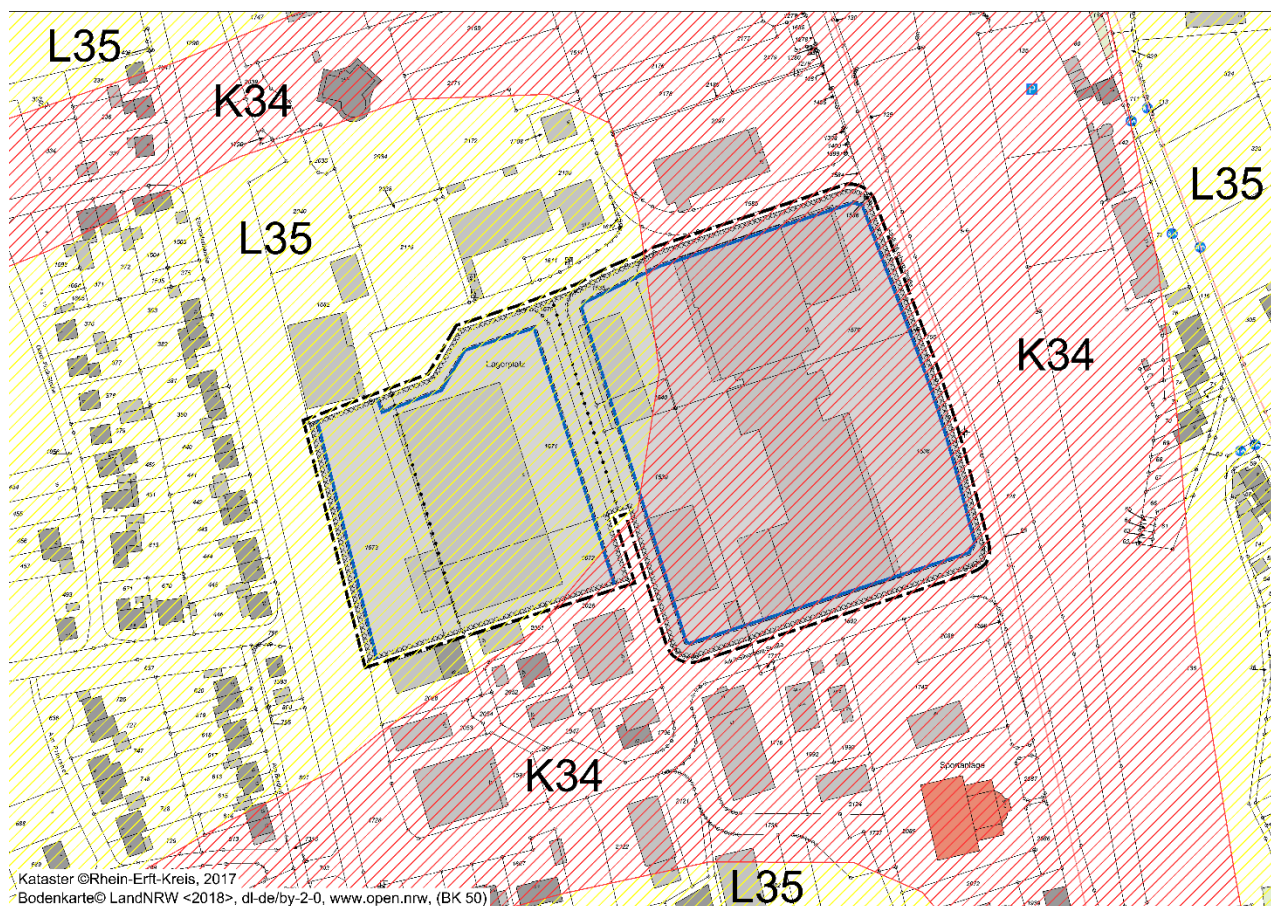


Abb. 4: Bodenkarte der Stadt Bedburg, **L35:** Typische Parabraunerde, vereinzelt humos, **K34** Typisches Kolluvium, meist schwach humos

(Quelle: Bodenkarte © LandNRW <2018>, dl-de/by-2-0, www.open.nrw, [BK50] | Kataster © Rhein-Erft-Kreis, 2017 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW wird nachdrücklich hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Historische Aufnahmen weisen auf vermehrte Bodenkampfhandlungen in der Gegend von Bedburg hin. Es wird daher die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Aufschüttungen sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Formular ‚Antrag auf Kampfmitteluntersuchung‘ ist zu nutzen und kann auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf heruntergeladen werden. Des Weiteren ist das ‚Merkblatt für Baugrundeingriffe‘ zu beachten (Internetseite Bezirksregierung Düsseldorf).

Lößlehm und Löß gehören zu den feuchtigkeits- und frostempfindlichsten Böden. Für die Erdarbeiten sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

- Die Erdplanen dürfen während und nach den Aushubarbeiten nicht mit gummibereiften Fahrzeugen (Lkw, Kopflader) befahren werden. Hier besteht die Gefahr des sogenannten „Wackelpuddingeffektes“ mit nachhaltigen Störungen des Baugrundes.

- Durch Niederschläge aufgeweichte, oberflächennahe Bereiche sind vor dem Betonieren zu entfernen.
- Durch Frost können erhebliche Auflockerungen und Hebungen entstehen. Auf gefrorenen Böden darf weder Kies- noch Betonpolster aufgebracht werden. Nach Beendigung des Frostes ist die Auflockerung durch Nachverdichtung zu beseitigen. Die Böden bereits teilfertiger Bauteile sind vor Frosteinwirkung zu schützen.
- Die Baugrubenböschungen sind für den Bauzeitzustand ausreichend standsicher anzulegen unter einem Böschungswinkel von $\beta = 60$ Grad.

Falls im Zuge von Erdarbeiten die visuelle und organoleptische Überprüfung kritische Kontaminationen vermuten lässt, sind die Fachbehörden beratend zur Überprüfung hinzuzuziehen.

Gemäß Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5104, weist ein Teil des Plangebietes humoses Bodenmaterial auf (siehe auch unter Punkt 6.2 „Kennzeichnung“). Es sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997 – 1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Wasserleitung und ein Telefonkabel der Rheinbraun AG. Vor Beginn von Erdarbeiten im Bereich dieser Leitungen ist eine Schachterlaubnis der Betriebsabteilung Bohrarbeiten und Wasserwirtschaft (BoWa) der Rheinbraun AG einzuholen.

Unabhängig von zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen wird empfohlen, von natürlichen Grundwasserflurabständen auszugehen und geeignete Abdichtungsmaßnahmen vorzusehen. Die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“, insbesondere die Blätter 4-6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“, „Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser“ und „Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser“, ist zu berücksichtigen.

7 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Bedburg als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

8 Flächenbilanz und Kostenschätzung

8.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		44.781,51	100,0
Gewerbegebiet		44.781,51	100,0
	davon überbaubar	38.634,68	86,27

Tab. 2: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen
(Quelle: eigene Darstellung)

8.2 Kostenschätzung

Der Stadt Bedburg entstehen zunächst Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplanes Nr. 43, 7. Änderung/ Bedburg – Gebiet im RLB-Gelände / Mobau Erft der Stadt Bedburg beizufügen.

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister